

災害公営住宅の整備に関する方針

1. 趣旨

この方針は、岩手県における東日本大震災の被災者の方々に対する災害公営住宅の整備について、基本的な事項を定めるものです。

なお、この方針は、現時点での検討状況等を踏まえて作成したものであり、今後の状況を踏まえて適宜見直しをする予定です。



公営住宅の例（備後第一アパート）

2. 災害公営住宅の整備に当たっての県と市町村の役割分担

(1) 役割分担の考え方

① 県においては、県下の被災者を広域的に受け入れる必要があることから、被災地のニーズに応じて、災害公営住宅をより早く、より多く建設することを重視して進めていきます。また、市町村においては、市町村内或いは限定的な地域内の被災者を対象とした災害公営住宅を建設する必要があることから、漁村集落等に対応した小規模団地の建設など、地域の個別のニーズを重視して進めていきます。

② 災害公営住宅は、約 5,600 戸の需要が見込まれています。このうち、約 3,200 戸を県が建設し、残りを市町村が建設・管理します。また、県が建設する約 3,200 戸のうち、そのうち半数の約 1,500 戸について県が管理し、残りの約 1,700 戸について市町村が管理します。

(2) 市町村毎の建設・管理戸数

災害公営住宅の市町村毎の建設・管理戸数については、被災者の方々への意向調査等の結果を踏まえ、以下の表のとおり想定しています。なお、今後の情勢の変化に応じて、これらの戸数については、県と市町村で協議の上、柔軟に見直していく予定です。

市町村	全体戸数	うち			
		市町村建設 市町村管理	県建設	うち 県管理	うち 市町村管理
洋野町	4	4	0	0	0
久慈市	15	15	0	0	0
野田村	120	90	30	0	30
田野畑村	112	112	0	0	0
岩泉町	53	53	0	0	0
宮古市	730	352	378	188	190
山田町	738	246	492	242	250
大槌町	980	480	500	250	250
釜石市	1,049	478	571	226	345
大船渡市	800	240	560	280	280
陸前高田市	1,000	300	700	350	350
合計	5,601	2,370	3,231	1,536	1,695

(H24.9.10 現在)

3. 災害公営住宅の建設や運営に関する考え方

(1) 建設する場所に関すること

- ① 津波による大きな被害を受けた土地には、原則として、災害公営住宅を建設しません。ただし、防潮堤の整備や盛土等の対策により、そのような被害を受ける可能性が低くなる土地については、この限りではありません。
- ② 復興が予定される市街地からできるだけ近い土地に建設するなど、市街地や集落の将来的な復興計画を勘案して、建設場所を選定します。

(2) 建物の設計に関すること

- ① 県営の災害公営住宅については、想定される入居者の世帯構成に配慮するとともに、高齢者、障がい者や子育て世帯など多様な世帯や将来の世帯構成の変化に対応するため、「岩手県営の災害公営住宅の住戸タイプ別供給イメージ」（別紙1）をベースとして、個別の設計を行います。
- ② 災害公営住宅の住宅性能に関しては、「岩手県災害公営住宅設計基準（案）」（別紙2）に従って、国が定める参酌基準と同等又はそれ以上のものとします。
- ③ 地場産材を使用した木造住宅や勾配屋根を有する鉄筋コンクリート造など、各地域の特性に応じた多様な住宅の建設を推進し、街並みの形成にも配慮します。
- ④ コミュニティの維持や入居者同士の交流に配慮することとし、入居者同士の交流を促す集会所等の共用スペース、小公園や植栽の整備等を推進します。
- ⑤ 地域の実情や必要性に応じて、居住支援機能や防災機能を兼ね備えた、複合的機能を有する災害公営住宅の建設を検討します。
- ⑥ 共用部分のバリアフリー化を図るなど、高齢者等が外出しやすい環境とするとともに、交流を促す設えに配慮します。
- ⑦ 駐車場及び駐輪場については、原則として、建設戸数以上の数を確保します。



バリアフリー仕様の便所・浴室（備後第一アパート）

(3) 入居者の募集・選定に関すること

- ① 高齢者、障がい者や子育て世帯など、特に住宅確保に配慮しなければならない方々については、当選の確率を高めるなどの配慮をします。
- ② 地域ごとのコミュニティ維持に配慮するため、数名のグループでの入居募集・選定も検討します。
- ③ 県営住宅の入居者の募集・選定については、市町村と協議をした上で、入居戸数の一定割合を市町村内などの限定的なエリアの被災者とするなどの配慮をします。
- ④ 市町村営住宅では、漁村等に建設される小規模な団地において、必要に応じて、公募を行わないで入居者を指定する方法を検討します。

(4) 維持管理に関すること

- ① 災害公営住宅の家賃については、復興交付金等を活用することにより、特に低所得の被災者の方々が通常の公営住宅よりも低廉な家賃で入居することができるよう配慮します。
- ② 災害公営住宅に入居する際の敷金については、負担の軽減について検討します。
- ③ これまでと同様の組織体制では、公営住宅の適切な維持管理が困難になる可能性があるため、指定管理者制度の導入等、体制の増強に向けた検討をします。
- ④ 集会所等については、入居者の交流に資する各種集会のほか、福祉部局等と連携してコミュニティ促進に資する活動を行えるよう配慮します。
- ⑤ 市町村が管理する災害公営住宅については、将来的に居住者の希望があった場合に適正な価格で払い下げること検討します。

4. 災害公営住宅の整備の早急化に関する取組み

(1) 標準設計等の活用

住宅の基本性能を確保しながら仕様等の標準化を進め、建設コストの削減や工期の短縮を図ります。

(2) 用地の確保の推進

県及び市町村が十分連携し、用地の確保に向けて最大限の努力をします。そのため、(社)岩手県宅地建物取引業協会や(社)全日本不動産協会岩手県本部と協力して民間事業者からの情報提供を促すとともに、市町村と協力して県民からの情報提供をお願いするための広報を行います。

(3) 設計・施工一括発注方式の導入

設計と工事を別々に発注する従来の方式では、入札等の手続きに時間を要することから、従来の方式に加え、設計と工事を一括で発注する方式も導入します。

その際には、設計と工事の期間がより短いものを高い評価点とすることを検討するとともに、将来の建替コストのピークカットや整備期間の短縮を図るため、立地状況に応じた公営住宅の構法として鉄骨造等を指定することも検討します。

(4) 敷地提案型買取方式の検討

通常の方法では、県や市町村が用地を確保した上で、建物の建設をする事業者を募ることとなりますが、用地の確保をさらに進めるため、事業者が敷地の提案と設計・施工を行う敷地提案型方式の導入について検討します。

(5) さらなる災害公営住宅の整備の早急化に関する手法の検討

将来的に、災害公営住宅の建設が著しく進まない場合には、早急化に向けた新たな手法も検討します。



災害公営住宅完成イメージ

(別紙 1)

県営の災害公営住宅の住戸タイプ別供給イメージ

1. 住戸タイプと供給のイメージ

県営災害公営住宅については、被災者等入居者の家族構成や立地条件等によって生ずる多様なニーズに対応するため、以下の表のような住戸タイプを想定し、それぞれを概ね一定の構成比で供給することとします。

住戸タイプ	標準住戸規模 (専用面積)	間取り※1	入居対象世帯	構成比	家賃※2
S	約 40 m ²	1DK	単身 (高齢者等)	10～15%程度	約 15,200 円
M	約 55 m ²	2DK	一般 (2人以上)	50%程度	約 19,000 円
L	約 65 m ²	3DK	一般 (3人以上)	30～35%程度	約 24,800 円
M-K	約 55 m ²	1DK	車椅子常用者世帯	5～10%程度	約 24,800 円
L-K	約 65 m ²	2DK			

※1：4DK（一般（大家族世帯））の整備は、入居者の世帯構成を考慮し別途対応する。

※2：家賃については、月収 10 万円程度の世帯を想定したものであり、入居者の収入等により異なる。

2. 住戸タイプ別の標準的な間取り

各住戸タイプは、以下の平面図を標準的な間取りとして、個別の設計を進めます。



岩手県災害公営住宅設計基準

住宅性能の項目		国が定める 参酌基準	岩手県の 災害公営住宅の基準	基準の概要
火災の安全	感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	—	等級4 (木造・鉄骨造：等級1)	住戸において発生した火災の早期覚知のしやすさ 等級4：評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、住戸全域にわたり警報を発する装置が設置されている 等級1：評価対象住戸において発生した火災のうち、すべての寝室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発するための装置が設置されている
	感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	—	等級3 (木造・鉄骨造：等級1)	住戸の同一階または直下の階にある他住戸等において発生した火災の早期の覚知のしやすさ 等級3：他住戸等において発生した火災について、当該他住戸等に火災を自動で感知するための装置が設置され、かつ、評価対象住戸に手動で警報を発するための装置が設置されている 等級1：特定の設備不要
	耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	—	等級2	延焼の恐れのある部分の開口部に係る火災による火炎を遮る時間の長さ 等級2：火炎を遮る時間が20分相当以上
	耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	—	等級4	延焼の恐れのある部分の外壁等(開口部以外)に係る火災による火炎を遮る時間の長さ 等級4：火熱を遮る時間が60分相当以上
	耐火等級(界壁及び界床)	—	等級4	住戸間の界壁及び界床に係る火災による火炎を遮る時間の長さ 等級4：火熱を遮る時間が60分相当以上
劣化の軽減	劣化対策等級(構造躯体等)	等級3 (木造：等級2)	等級3 (木造：等級2)	構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度 等級3：通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75～90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている 等級2：通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50～60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
維持管理への配慮	維持管理対策等級(専用配管)	等級2	等級3	専用の給排水管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度 等級3：掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている
	維持管理対策等級(共用配管)	等級2	等級2	共用の給排水管及びガス管の維持管理(清掃、点検及び補修)を容易とするため必要な対策の程度 等級2：配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている
温熱環境	省エネルギー対策等級	等級4	等級4	暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱化等による対策の程度 等級4：エネルギーの大きな削減のための対策(エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定による建築主の判断の基準に相当する程度)が講じられている

空気環境	ホルムアルデヒド対策等級 (内装及び天井裏等)	等級3	等級3	居室の内装の仕上げ及び換気等の措置のない天井裏等の下地材等からのホルムアルデヒドの発散量を少なくする対策 等級3：ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない（日本工業規格又は日本農林規格の F☆☆☆☆等級相当以上）
音環境	重量床衝撃音対策	等級2 (又は相当スラブ厚 15cm 以上等)	相当スラブ厚 20cm 以上。 (木造・鉄骨造：等級2等)	居室に係る上下階との界床の重量衝撃音（重量のあるものの落下や足音の衝撃音）を遮断する対策 等級2：やや低い重量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本工業規格の Li,r,H-65 等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている
	軽量床衝撃音対策	—	等級3	居室に係る上下階との界床の軽量衝撃音（軽量のもの落下の衝撃音）を遮断する対策 等級3：基本的な軽量床衝撃音の遮断性能（特定の条件下でおおむね日本工業規格の Li,r,L-55 等級相当以上）を確保するため必要な対策が講じられている
	透過損失等級（界壁）	—	等級3 (木造・鉄骨造：等級1)	居室の界壁に係る構造に関する空気伝播音の遮断の程度 等級3：優れた空気伝播音の遮断性能（特定の条件下で日本工業規格の Rr-50 等級相当以上）が確保されている程度 等級1：建築基準法に定める空気伝播音の遮断の程度が確保されている程度
	透過損失等級（外壁開口部）	等級2	等級2	居室の外壁に設けられた開口部に方位別に使用するサッシによる空気伝播音の遮断の程度 等級2：優れた空気伝播音の遮断性能（日本工業規格の Rm (1/3) -20 相当以上）が確保されている程度
高齢者への配慮	高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	等級3	等級3	住戸内における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度 等級3：高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている
	高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級3	等級4	共同住宅等の主に建物出入口から住戸の玄関までの間における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度 等級4：高齢者等が安全に移動することに配慮した措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで容易に到達することに配慮した措置が講じられている